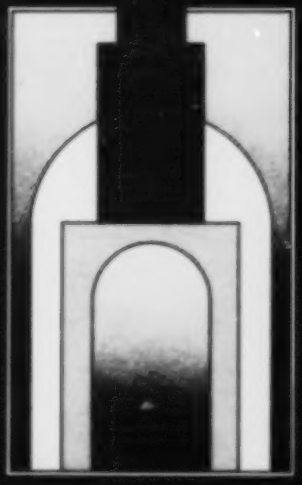
Public Works Canada | Travaux publics Canada

GUIDELINES

FOR REAL PROPERTY APPRAISERS

REALTY



Canada

GUIDELINES

FOR REAL PROPERTY APPRAISERS

Standards for the Preparation of Real Property Appraisal Reports for Public Works Canada.

Revised 1990

90-03916/

Chief, Appraiser
Sir Charles Tupper Building
Ottawa, Ontario
K1A 0M2
(613) 736-2587

Regional Offices

Halifax	(902) 426-3453
Montreal	(514) 283-5974
Ottawa/Hull	(819) 997-3217
Toronto	(416) 224-4355
Edmonton	(403) 495-5324
Vancouver	(604) 666-0637

© Minister of Supply and Services Canada, 1990
Cat. No. W68-6/1990
ISBN 0-662-57269-6
Realty Services
Public Works Canada

CONTENTS

Preface v

PART 1
Real Property Appraisal Reporting Standards

1 General 2
2 Policy 2
3 Appraisal Reporting Format 2
4 Appraisal Reporting Format (Partial Takings) 4
5 Standards 7
5.1 to 5.6 Introduction 7
5.7 to 5.19 Factual Data 8
5.20 to 5.27 Analysis and Conclusion 11
5.28 to 5.31 Supporting Data 13

PART 2
Appraisals under the Expropriation Act

A Introduction 16
B Policy 16
C Outline of Expropriation Appraisal Report 21
D Special Economic Advantage (Expropriation Act) 22
E Equivalent Premises (Expropriation Act) 24

APPENDICES

Appendix 1 Sample Form: Statement of Limiting Conditions and Critical Assumptions 28
Appendix 2 Sample Form: Certification of Appraiser 30
Appendix 3 Sample Form: Vacant Land (Urban) 31
Appendix 4 Sample Form: Single Family Dwelling 32
Appendix 5 Sample Form: Security Interest 34
Appendix 6 Sample Form: Value of Other Interests 35
Appendix 7 Sample Form: Equity Interest 36
Appendix 8 Sample Form: Leasehold Interest 37

PREFACE

The federal government land program covers a wide area and takes many forms – purchase, lease, development, transfer, and expropriation. The funds expended in government land action belong to the public and many individual persons in that public are affected by such action. For this reason the acquisition and transfer of real property by federal departments must meet the highest standards of fairness, uniformity and efficiency.

The appraisal standards of Public Works Canada are based on the acknowledged standards of the major professional appraisal organizations in North America, in particular the Appraisal Institute of Canada. The latter defines the appraisal report as follows: "A written document which presents a value estimate along with the facts, analysis, interpretation and conclusions leading to the value estimates. The form, length and content of each appraisal report will vary depending on the requirement of the client and the nature of the subject property." The American Institute of Real Estate Appraisers makes the further point that "since the appraiser may not be present when his report is reviewed and examined it becomes his representative, creating a favourable impression of his professional competence or the reverse".

The functions of an appraisal report in the context of federal land appraisal is to enable someone other than the appraiser to make a decision involving the purchase, lease, or exchange of property, based on the value indicated. It may form the basis of judgement by a department to pay more or less than the appraised value, and in the case of two appraisals on the same property, to exercise a judgement as to the value on which the decision should be based. Appraisals required by the federal government are usually needed for negotiation purposes and, to be of value, must provide the negotiator/reader with the full data, reasoning and analysis of those data.

The appraiser's report must be documented and supported so as to convince an impartial reader of the soundness of the estimates --the material should be set forth as simply as possible in order to achieve effective communication with the reader while conserving time. No matter how diligently the appraiser has carried out the analysis, the value of the written report can be diminished by its presentation. Not all appraisers can organize or communicate an effective written message, nor do all appraisers communicate in the same manner. For this reason, it is important to follow a standardized format to ensure that the material the appraiser has compiled is presented in a simple and organized way and that sufficient data are included to meet the client's needs.

The Real Estate Division of Public Works Canada acts as the real estate broker for the federal government and as such is responsible for the development of required standards. The guidelines presented here represent an important part of this task. They will ensure uniformity of format and content in the appraisal reporting of the many appraisers involved in federal land action.

PART 1

Real Property Appraisal Reporting Standards

1 GENERAL

The Appraisal Reporting Format set forth in section 3 will constitute the basic outline and content of an appraisal report. Most appraisers are already using a similar procedure, following the format of the Appraisal Institutes. This format provides the client with the best method for understanding the appraiser's reasoning and conclusions, and assists the appraiser in analyzing the problem logically.

2 POLICY

1 The amount of data included in a report depends on the type of property appraised and the judgement of the appraiser. A report that fails to convey necessary background information cannot provide a sound basis for decision making. Subheadings should be used to organize the data to aid both the client and the appraiser.

2 The reasons leading to the appraiser's conclusions must be clearly stated to help the client understand the report.

3 The appraisal report provides the estimates and conclusions necessary to meet the objectives of the client (other branches in PWC, other departments or agents).

4 The report should be enclosed in a suitable cover.

5 Metric units of measurement are to be used throughout the report.

6 The report is subject to a review procedure against these guideline standards.

3 APPRAISAL REPORTING FORMAT

(Numbers refer to section 5, Standards)

Introduction

.1 Title Page
.2 Letter of Transmittal
.3 Table of Contents

.4 Photographs
.5 Summary of Important Facts and Conclusion
.6 Statement of Limiting Conditions and Critical Assumptions

Factual Data
.7 Definition of the Appraisal Problem
.8 Identification of the Property
.9 Area and City Data
.10 Neighbourhood Data
.11 Site Data
.12 Site Improvements
.13 Services Available to the Site
.14 Description of the Buildings
.15 Assessed Value and Annual Taxes
.16 History
.17 Mortgage Data
.18 Lease Details
.19 Zoning

Analysis and Conclusion
.20 Analysis of Highest and Best Use
.21 Appraisal Analysis
.22 Land Value As If Vacant
.23 Estimated Value by Cost Approach
.24 Estimated Value by Income Approach
.25 Estimated Value by Direct Comparison Approach
.26 Reconciliation and Final Estimate of Value
.27 Certification

Supporting Data
.28 Displays
.29 Addenda
.30 Indexes
.31 Appraiser's Qualifications

4 APPRAISAL REPORTING FORMAT (PARTIAL TAKINGS) (Before and After Method)

(Numbers refer to section 5, Standards)

Introduction

.1 Title Page
.2 Letter of Transmittal
.3 Table of Contents
.4 Photographs
.5 Summary of Important Facts and Conclusion
.6 Statement of Limiting Conditions and Critical Assumptions

Factual Data

.7 Definition of the Appraisal Problem (See Note A*)
.8 Identification of the Property
.9 Area and City Data
.10 Neighbourhood Data
.16 History
.17 Mortgage Data

BEFORE THE TAKING

.11 Site Data
.12 Site Improvements
.13 Services Available to the Site
.14 Description of the Buildings
.15 Assessed Value and Annual Taxes
.19 Zoning
.18 Lease Details

Analysis

.20 Analysis of Highest and Best Use
.21 Appraisal Analysis

***NOTE A:**

Encompasses the purpose and function, e.g. purpose of the appraisal is to estimate the loss in market value to the subject property, hereafter identified, due to the taking of a part of the property for: *give proposed use* (e.g. a new highway), by the: *give acquisition authority* (e.g. Ministry of Transport).

.22 Land Value As If Vacant
.23 Estimated Value by Cost Approach
.24 Estimated Value by Income Approach
.25 Estimated Value by Direct Comparison Approach
.26 Reconciliation and Final Estimate of Value

AFTER THE TAKING

Where no change in information occurs in the following sections it is unnecessary to repeat previous recordings. A statement of no change should be made.

If the taking results in more than one remainder parcel, each remainder parcel must be treated separately and with the following completed:

Factual Data
.11 Site Data (see Note B*)
.12 Site Improvements
.13 Services Available to the Site
.15 Estimated Assessed Value and Annual Taxes
.19 Zoning (see Note C*)
.14 Description of the Buildings
.18 Lease Details

***NOTE B:**
Area of Property before Taking
Area of Part Taken
Area of Remainder Parcel(s)

***NOTE C:**
Consideration should be given to any possibility of zoning change (which must be confirmed by authorities) as a result of works to be done on part taken and changes in neighbourhood.

Analysis

.20 Analysis of Highest and Best Use (see Note D*)
.21 Appraisal Analysis
.22 Land Value As If Vacant
.23 Estimated Value by the Cost Approach
.24 Estimated Value by the Income Approach
.25 Estimated Value by the Direct Comparison Approach
.26 Reconciliation and Final Estimate of Value

SUMMARY

Value(s) of Part(s) Taken		_____
Value of Total Interest before the Taking	_____	
Less Value of remainder	_____	
Difference before and after	_____	
Less Value of Part(s) Taken	_____	
Severance damages		_____
Total Value reported		_____

.27 Certification

Supporting Data

.28 Displays
.29 Addenda
.30 Indexes

It is important that the dimensions – area, shape, frontage, access, and any other factors of the Remainder Parcel be clearly described, using wherever possible, a detailed plan or at least a sketch plan.

.31 Appraiser's Qualifications

***NOTE D:**
Careful consideration must be given to change of use caused by works to be done on part taken, and any zoning change as per NOTE C.

5 STANDARDS

Introduction

.1 *Title Page* - This includes:

- .1 name of owner(s);
- .2 address of the property (or a brief legal description, where no postal address is available);
- .3 name of the individual making the report;
- .4 name of the person to whom the report is addressed.

.2 *Letter of Transmittal* - A normal letter, including:

- .1 the usual salutation;
- .2 date, name and address of addressee;
- .3 date and source of authorization to make the appraisal;
- .4 identification of value and interest appraised;
- .5 effective date of the appraisal;
- .6 any other particulars or factors that need to be drawn to the attention of the reader;
- .7 value conclusion;
- .8 signature of appraiser. (While more than one appraiser may work on the appraisal assignment the Letter must only be signed by the appraiser designated responsible for the value conclusion.)

.3 *Table of Contents* - Imperative for reports containing numerous headings and several pages.

.4 *Photograph -- Frontispiece* - Where the appraisal includes substantial buildings, a single-enlarged front/side-angle view of the major improvements is required. Additional photographs of the subject(s) should be included in the addenda. Original photographic prints only should be in all copies of the Appraisal Report.

.5 *Summary of Important Facts and Conclusion* - Should be limited to important facts and value conclusion of each approach.

.6 *Statement of Limiting Conditions and Critical Assumptions* - Limiting Conditions can be a standard prepared form to which

should be added any extraordinary conditions. Critical Assumptions on which the value conclusion is based should be clearly itemized separately. This is an assumption made by the appraiser or by client instructions in respect to a matter which is critical to the value conclusion, i.e. a zoning change on which the H & B use is based. (see Appendix 1)

Factual Data

.7 *Definition of the Appraisal Problem*:
- .1 purpose of the appraisal;
- .2 definition of value required;
- .3 function of the appraisal;
- .4 property rights and interests appraised;
- .5 effective date of the appraisal.

.8 *Identification of the Property* - This includes not only any municipal address but also a legal description to clearly identify the property:
- .1 if the legal description is of a lengthy nature, it may be referred to and included in the addenda;
- .2 it is important that the identification of the property be such that, if there is no actual municipal address, sufficient identification data is given over and above the legal description to clearly identify the property, perhaps with reference to other established points.

.9 *Area and City Data* - These data may be minimized but should clearly indicate the geographic location of the community and include any social or economic data pertinent to the appraisal.

.10 *Neighbourhood Data* - Analysis will vary in importance in relation to the type and form of the appraisal. In all cases the social and economic effects on the neighbourhood must be considered in varying degrees. While many appraisals will merely require a brief explanation of its physical data, a fully reported analysis of the neighbourhood and its trend as it affects the subject property is required in all cases.

.11 *Site Data* - Include:

.1 size, shape and frontage;

.2 location of the site with respect to side streets, within the block or within the neighbourhood;

.3 details with respect to topography, easements, soil conditions where applicable, mineral deposits where applicable, adjacent properties either side of the subject property, and remarks in respect to whether or not they are detrimental to or harmonious with the subject property;

.4 any particular hazardous factors inherent in the immediate location of the property, i.e. floods, odours, etc. (ref. to Neighbourhood Data).

.12 *Site Improvements* - These include such items as landscaping, driveways, retaining walls, and other factors of improvement to the site, with the exception of the actual buildings constructed on the site.

.13 *Services Available to the Site* - These include:

.1 the actual municipal services and utilities available or whether the property is serviced with a well and septic tank. The latter condition may be included in Site Improvements;

.2 the size and capacity of the services, where the subject property is to be redeveloped or is vacant land. This is particularly important in relation to highest and best use.

.14 *Description of the Buildings* - The extent and detail of the descriptions of the buildings depend on the type of report, but the minimum requirements are to indicate:

.1 type of building and age;

.2 basic type of structure and building materials used in the main components;

.3 dimensions either by cubic or by square metre measurements;

.4 description of the rental areas, where applicable, including a statement of the method of measurements used and the type of occupancy;

.5 type and style of equipment;

.6 physical condition, functional design and quality as a basis for depreciation.

.15 *Assessed Value and Annual Taxes* - Given when Income Approach is the method relied on. Optional in other cases.
- .1 Give current value and tax rate and indicate the possibility of any significant changes.

.16 *History* - A brief summary of the ownership of the property including:
- .1 dates and data with respect to changes of ownership;
- .2 prices paid for the property if occurring during a reasonable period of time prior to the date of the appraisal;
- .3 any major additions or alterations carried out;
- .4 a 10-year record of the property, if possible.

.17 *Mortgage Data* - The pertinent details of all mortgages:
- .1 name of the mortgagor;
- .2 interest rate;
- .3 debt-service payments;
- .4 term of the mortgage;
- .5 type of mortgage;
- .6 whether it can be discharged before the date of full term;
- .7 discharge terms;
- .8 if the property has no mortgage, the appraiser should indicate the approximate amount of interest rate and type of mortgage for which the property might normally expect to qualify.

.18 *Lease Details* - Details of any lease, sublease, or rentals, such as:
- .1 terms;
- .2 rental payments;
- .3 type of lease;
- .4 who is responsible for what expenses;
- .5 area to which the lease is applicable;
- .6 name(s) and occupation(s) of the tenant(s);
- .7 if the lease is of such a nature that it requires reporting in detail, then merely a reference is needed in this section and a copy or extracts of the pertinent details of the lease can be included in the Addenda.

.19 *Zoning* - Describe the zoning for the general area and, in particular, the subject property.

.1 if the property is government owned and not zoned, give an opinion with support as to the probable zoning as if under private ownership;
.2 indicate any potential rezoning;
.3 since legal land use is one of the predetermining factors of the highest and best use, the zoning and the relationship of the property subject to the zoning, i.e. conforming or nonconforming, and other factors in respect to land use as required under zoning or other land use restrictions, are of the utmost importance and must be clearly defined;
.4 include copy of pertinent zoning map in Addenda.

Analysis and Conclusion

.20 *Analysis of Highest and Best Use* - It is mandatory to include a statement to sufficiently support the conclusion of the highest and best use that the valuation will be based on. The definition of highest and best use will depend on whether the property to be appraised is vacant land or improved property.

The use must be logical, reasonable, legal (particularly zoning) and one for which there is a market.

.21 *Appraisal Analysis* - This constitutes an explanation of the reasons and thinking behind the methods used in the valuation, to prepare the client for the appraisal techniques that follow. If it is not feasible to carry out any of the three basic approaches to value, the reason for the omission should be given in its place.

.22 *Land Value as if Vacant* - The following information is required in the report:
.1 the indicated value of land should be supported by confirmed sales of similar lands having a similar optimum use;
.2 differences must be analyzed, adjustments fully explained, supported and summarized in chart form;
.3 listings and offerings may be used as supporting data only. Minimum sales data should include:
  .1 registered deed number;
  .2 price;
  .3 date of sale;

.4 purchaser/vendor;
.5 size/area;
.6 shape;
.7 topography;
.8 zoning;
.9 rate per unit;
.10 other factors;

.4 a comment should be made on the value of the subject property indicated by each index property (see Appendices 3 and 4 for sample indexes). Plot each index on a map with reference number.

.23 *Estimated Value by Cost Approach* - When used, this section shall be in the form of computative data arranged in sequence beginning with the reproduction or replacement cost, supported by statements of the source of figures used. When costing manuals are used, a copy of the work sheet is to be included in the addenda. The dollar amounts of depreciation should be explained in narrative form and broken down wherever possible into physical deterioration, functional and external (economic and locational) obsolescence.

.24 *Estimated Value by Income Approach* - The data used must be factual and supported, and shall include:

.1 an estimated gross economic rent;
.2 allowance for vacancy and credit losses;
.3 an itemized estimate of expenses and reserves;
.4 source of itemized estimate;
.5 the capitalization process, explained and supported by statement of sources of rates and factors from the market.

.25 *Estimated Value by Direct Comparison Approach* - The following rules apply to this approach:

.1 index sales used must be confirmed;
.2 sufficient explanation and data must be provided on each index property so that it can be broken down into units for comparison;
.3 differences must be analyzed, adjustments fully explained and supported, to indicate the reasoning behind the value estimates, and summarized in chart form.

.26 *Reconciliation and Final Estimate of Value* - Where two or more methods have been used, the merits of each method, the weight and reasoning given the indicated values shall be analyzed in arriving at the final conclusion. Where not more than one method has been used, only a final conclusion is required.

.27 *Certification* - The standard form certification, certifying that the appraiser has inspected the property and has no interest in same. While more than one appraiser may work on the appraisal the certification must only be signed by the appraiser designated responsible for the value conclusion (see Appendix 2).

Supporting Data

.28 *Displays* - Graphics placed in the body of the report:

.1 graphic form involves the use of tables or pictures to convey information obscured by narrative style;

.2 wherever possible, graphic aids (tables, maps, photos, etc.) should be placed in association with the descriptive reference. This method will place the graphics either on the page facing the narrative or as part of the narrative;

.3 photographs are of particular significance and should be of such a size and quality to enable the reader to visualize the subject and comparable properties. Special photos using wide-angle lens and aerial photos should be utilized wherever feasible.

.29 *Addenda* - Displays and graphics not placed in body of the report:

.1 include enough maps, plans and photographs to show clearly all aspects of the property, plot plan, building outline plan and location map, to enable the reader to visualize and understand the appraisal problems. Any details of comparative or appraisal data not contained in the Analysis and Conclusion part of the report should also be included;

.2 full utilization of plans, maps and photographs referred to in the main body of the report reduces descriptive data;

.3 the number of displays will vary greatly with the type of property and the type of report.

.30 *Indexes* - Comparable sales and listings or options, etc.:

.1 the word index means indicator, and this is what comparables are used as. While there is nothing wrong with the use of the word comparables, it is very loose in its definition, since dissimilar things can be compared without providing an indication of value. Furthermore, the use of the word index can be applied to both sales and listings or any other data used;

.2 indexes should be numbered consecutively through the whole appraisal regardless of type, for example, land indexes nos. 1-2-3-4, property indexes nos. 5-6-7-8. This makes for easy reference and prevents confusion in reading the appraisal. Plot each index on a map with reference number;

.3 indexes should be put in the addenda and referred to or shown on a chart only in the body of the appraisal;

.4 index data should be shown in a similar manner to that used in the sample form in Appendix 3 or 4. A copy of each index can then be filed for repeat use or data collection purposes. If indexes are used in several appraisals, the original can be photocopied.

.31 *Appraiser's Qualifications*:

.1 Academic Qualifications;

.2 Membership in professional real estate organizations;

.3 Pertinent practical experience.

PART 2

Appraisals under the Expropriation Act

A INTRODUCTION

The policy of the department in respect to the expropriation of property is one of full and open communication with the owner.

The Act requires that compensation be based on an appraisal report, which must be given to the owner. In line with the department's policy, the report must contain all the data and analysis leading to the conclusions of the appraiser. At one time it was customary for the appraiser to limit the analysis content of the report in order to protect himself in the event that the matter proceeded to litigation. This practice is no longer viable.

In a decision in respect to the Ontario Act, the Ontario Supreme Court ruled that the owner must be able to make a decision based on the report; the same is true with the Federal Act. Thus the owner must be given all the facts.

A well-documented report can instill in the owner a greater degree of satisfaction with the offer of compensation, and can eliminate many of the differences that might otherwise lead to lengthy and expensive litigation in the Federal Court.

B POLICY

1 In order to comply with the Expropriation Act, which requires the valuation of the separate interests in a property, the standard appraisal format must be adjusted. A statement of the various interests must be included. After indicating the market value of the property in the main body of the report, the separate interests can then be dealt with in the addenda (see Appendices 5-8). The department will send the main report and relevant addenda to the owner of the interest concerned. Obviously a one-page addendum will normally be enough to deal with any security interest, whereas the equity and/or leasehold interest addenda may be relatively substantial. See section C, Outline of Expropriation Appraisal Report.

2 The appraisal is to be based on a market data analysis utilizing all pertinent appraisal techniques.

3 The effective date of the appraisal is the date of registration of confirmation of expropriation, unless otherwise instructed.

4 The market value definition applicable under the Federal Expropriation Act is as follows:

> the amount that would have been paid for the interest if, at the time of its taking, it had been sold in the open market by a willing seller to a willing buyer.

5 "Interest in land" includes lessee, security holders, or any person having any right, estate or interest in the property; each separate interest is to be valued.

Public Works Canada will pass on to the appraiser all available information as to known interests in the subject property, and the Department of Justice will be asked to assist the appraiser if necessary. In addition, the appraiser must make every effort to identify the interests that exist and, where there are occupants without a formal lease such as month-to-month tenancies, these too, should be reported by the appraiser.

6 Where the owner of an interest occupied the land when the notice of confirmation was registered and as a result it is necessary for him to give up occupation of the land, Section 26(3) of the Act states that the value of the expropriated interest is the greater of:

(a) the market value of the interest in its highest and best use (if other than existing use);

or

(b) the market value, as if the existing use were the highest and best use.

Thus the appraiser will be required to estimate and report on the value of both (a) and (b).

Where it is clearly evident that the value based on either (a) or (b) is far in excess of the other, then the appraiser will so state and give reasons under Analysis of Highest and Best Use

(Part 1, section 4.20) in his report. After authorization from the department, the appraiser may then proceed with a single valuation under (a) or (b).

The appraiser will also:

(i) identify and report on any element of special economic advantage* incidental to the owner's occupation of the land, and;

(ii) if specifically requested to do so, report on the costs, expenses and losses arising out of or incidental to the owner's disturbance including moving to other premises.

NOTE:
In dealing with items (i) and (ii) above, the appraiser should contact the person who authorized the assignment and agree on specific terms and conditions of reference. It may be appropriate for the appraiser to obtain other expert opinion on these matters but before doing so, he must obtain authority to engage and pay such other expert.

7 The appraiser will report and document the "equivalent premises"** concept when and if necessary. As soon as it becomes apparent that this concept will apply, the appraiser should contact the person who authorized the assignment and agree on equivalent area to be considered and type of data to be supplied in the report.

8 The appraiser, when valuing the security interest(s) of an expropriated property, will also document information relative to the prevailing rates of interest for an equivalent security in the community in which the expropriated interest is situated.

9 The appraiser, when valuing any leasehold interest, will carefully consider:

* Part 2, section D, Special Economic Advantage.
**Part 2, section E, Equivalent Premises.

(a) the terms of the lease and term remaining on the date of confirmation, so as to calculate the capitalized value of any contract rent advantage;
(b) any investment in the land by the owner of the leasehold interest and nature of any business carried on by him thereon;
(c) reasonable expectancy of renewal of lease, so as to calculate degree and amount of disturbance, if specifically requested to do so.

10 The appraiser will value the security interest (mortgage) computed as the principal amount outstanding as of the date of confirmation plus three months' interest. If the property is subject to more than one security interest, each shall be determined in order, but in no case shall the sum of the security interests exceed the value of the whole as if it had not been subject to any security interest. (It may be necessary for the appraiser to consider Equivalent Premises, depending on the resultant equity position.)

11 If a limited interest or a partial taking is expropriated, the value assigned to the security interest will be in the same proportion that the value of the land taken bears to the whole of the land.

12 The appraiser, in estimating the value of an expropriated interest, shall not consider:
(a) any sale, lease or other transaction concerning the expropriated interest that was entered into* after the registration of the notice of intention to expropriate;
(b) any anticipated or actual use by the Crown of the land at any time after the date of notice of the intention to expropriate was registered (except as in 13 below);
(c) any increase or decrease in the value of the interest resulting from the anticipation of expropriation by the Crown;
(d) any increase in value of the interest as a result of an illegal use.

*"entered into" is considered to mean an executed contract.

13 Section 25(1) of the Act indicates that compensation for a partial taking is calculated in two parts.

Part I - The value of an expropriated interest at the time of its taking, Section 25(1)(a) and Part II - The amount of any decrease in value of the remaining property of the owner determined as provided in Section 27.

This precludes the use of the "before" and "after" method as normally carried out. The benefit of this is to the owner because the value of the land taken, regardless of any betterment to the remaining lands, is always paid.

The method of appraisal shall be as follows:

Part I - the actual part taken must be valued on its own. If marketable, the market value as an individual parcel as per Section 26(2) or 26(3), if not marketable on its own, then it is valued at the greater of; the value it contributes to the whole property, or the value of equivalent land;

Part II - the value of the severance damages under Section 25(1)(b) and Section 27 is then calculated by taking the value of the total interest before the taking, minus the previously calculated value of the part taken and the value of the interest in the remaining land. Thus in valuing the severance damage, the Act uses a modified "before" and "after" calculation.

The total loss in value is then the sum of the two parts.

It will be noted that Section 27(2) of the Act provides that in determining the value of the remaining interest in land, any increase or decrease in the value of the remaining interest resulting from the construction or use or anticipated construction or use of any public work on the land shall be taken into account. However it is pointed out that any benefits or advantages to the remaining land are only set off against damages for severance or injurious affection to the remaining land, and thus is automatically accounted for in Part II of the calculations.

14 The report is sent by the department to the owner supporting an offer of compensation; therefore thoroughness and accuracy in statements are absolutely imperative. Particular care should be taken to ascertain all matters of fact, such as details of index sales, zoning and availability of services, etc.

The appraiser is urged to clearly indicate any limiting factors and circumstances affecting consideration of the problem. Recognizing the pressure of time in these assignments, the appraiser may wish to point out that certain assumptions are subject to change if more information is available at a later date.

15 The appraiser must not attempt to fix compensation, i.e. to add percentages to the value for any purpose whatsoever.

16 Section 37 of the Act authorizes the appraiser to make an inspection of the property and, for this purpose, a letter will be provided to identify him to the expropriated party. The appraiser must make arrangements with the owner for a suitable time to inspect the property.

C OUTLINE OF EXPROPRIATION APPRAISAL REPORT

The minimum requirements for an appraisal report of an expropriated property are the same as for the standard appraisal report (see Part 1) with the following adjustments:

For a Total Taking

1 The market value of a property in its highest and best use, as in Part 1, Section 3, plus

2 Where the owner is in occupation and is required to give up same, and the existing use is not the highest and best use, a second valuation may be required (See section B.6) of the market value of the property in its existing use following the format of Part 1, Section 3.20 to 3.31, reading Section 3.20 to be "the existing use", plus special economic advantage to the occupant.

For a Partial Taking

3 Part One - The market value of the taking in its highest and best use, as in Part 1, Section 3, plus

4 Where the owner is in occupation and is equired to give up same, and the existing use is not the highest and best use, a second valuation may be required, (See Section B.6), of the market value of the taking in its existing use following the format of Part 1, Section 3.20 to 3.31 reading Section 3.20 to be "the existing use", plus special economic advantage to the occupant.

5 Part Two - To estimate the decrease in value, if any, of the remaining property the before and after method is applied as in Part 1, Section 4.

Valuation of Interest

6 In accordance with the Act, each interest will be valued separately as outlined below:
value of security interests;
value of other interests (and costs if requested to do so);
value of equity interest (and costs if requested to do so);
value of leasehold interest (and costs if requested to do so);
identify and report on elements of special economic advantage to the owner, if applicable;
report on equivalent premises concept, if applicable;
report on prevailing rates of interest;
summary of value of all interest (and costs if requested to do so);
justification of cost items (e.g. business disturbance relocation, if requested to report on costs).

D SPECIAL ECONOMIC ADVANTAGE
(Expropriation Act)

Section 26, subsection (3), para (b) of the Act provides that an owner, in occupation of any land at the time the Notice of Confirmation was registered, may have either the market value of his interests in its highest and best use or the aggregate of the market value as if the existing use was the highest and best use plus costs

and expenses and losses arising out of or incidental to the owner's disturbance, including moving to other premises, plus the value to the owner of any element of special economic advantage to him arising out of or incidental to his occupation of the land, to the extent that no other provision is made by this paragraph for the inclusion thereof in determining the value of the expropriated interest.

Special care must be exercised in applying this provision; the "costs and expenses and losses arising out of or incidental to the owner's disturbance" may cover what might otherwise be regarded as "special economic advantage". Since it is difficult to generalize in such an involved matter, the following examples are given to illustrate the type of situation where an element of special economic advantage may occur:

(a) non-conforming uses -- e.g., an owner may be living in a residence and using the property for business purposes as well. In some areas, the planning authority does not permit a subsequent owner to continue the non-conforming use, nor is the non-conforming owner permitted to re-establish the non-conforming use on another property. In these circumstances, the market may not fully reflect the value in use, and a calculation should be made on the economic advantage to him of this dual use;

(b) where special economic advantage is being enjoyed -- e.g., where business premises are used for purposes requiring extensive parking facilities and the expropriated property had the benefit of using a nearby parking lot available to them when not required by the expropriated business -- a social club using the parking lot of an office building in the evening; an office or retail store using the parking lot of a social club or movie theatre during the day. Obviously, the owner of the expropriated property is enjoying a special economic advantage which he will probably lose when he relocates. In some cases, municipal by-laws on ratio of parking space to building area will force the expropriated owner to buy a larger site when he relocates. This then must be taken into account and a calculation made as to the monetary value of this economic advantage.

E EQUIVALENT PREMISES
(Applicable Only to Residences)
(Expropriation Act)

Section 26, subsection (8) of the Act provides that where an expropriated interest was being used by the owner for the purposes of his residence and the value of the interest otherwise determined under this section is less than the minimum amount sufficient to enable the owner to relocate his residence in or on premises reasonably equivalent to the premises expropriated, there shall be added to the value otherwise determined the amount by which that minimum amount exceeds such value.

The principle involved is most clearly illustrated in urban renewal schemes or similarly large acquisition schemes whereby smaller than standard, older or perhaps poorer than standard homes are to be removed from the community and no such properties of similar value are available within that community. For example, similar homes may exist in the community but because they currently sell at a higher price than the value of the subject (perhaps because these similar homes are in a better district), then the minimum amount of difference should be added to the value of the expropriated interest.

It is difficult to generalize about the extent to which this provision may apply, especially in geographic terms. Judgement must be used in each instance but generally it appears to be the intent that an owner should not have to move away from his present community – i.e., moving from one part of a city to another would be reasonable, but not to another city. Similarly, in rural areas the owner should not be forced to move to another district.

The Equivalent Premises Provision applies to any residence (Residence means a dwelling, a home). Thus, this provision will apply to such properties as a farmhouse or to the residential unit of a combination business and living premise, and to leased residences.

In order to report the equivalent premises concept the appraisal report will require some changes in format. The purpose of the appraisal will be to 'estimate the minimum amount of money needed for the owner to acquire reasonably equivalent premises'. Market data, fully documented, should be utilized. The appraiser

will document sales and listing of reasonably equivalent properties which were available on the market as of the applicable date. The normal adjustment process used in the Direct Sales Comparison Approach is not applicable. The appraisers will identify physical and functional differences between the index's and subject property, and express an opinion in respect to their relative desirability. In looking for equivalent properties the appraiser will consider properties that are within a reasonable range of equivalency to the subject property. It is not necessary for the property to be exactly similar or to be a replacement in detail of the expropriated property.

A federal court judgement states that ... reasonably equivalent to the premises expropriated does not mean identical premises ... but ... in or on premises which are corresponding in function to that expropriated, but not exceeding the limit prescribed by reason or not excessive. The section doesn't require the court to embark on an eye for eye comparison.

In all cases, Section 26(8) requires that an amount, to be determined, is to be added to the value of the interest of the expropriated property. Thus, at all times an appraisal report in respect to Section 26(8) must be in addition to the appraisal report of the market value of the interest as of the effective date of the appraisal.

APPENDICES

APPENDIX 1 Sample Form:
Statement of Limiting Conditions and Critical Assumptions

LIMITING CONDITIONS

1. This report is prepared at the request of (client) for the purpose of an appraisal of market value to assist in ( ). It is not reasonable for any person other than ( ) to rely upon this appraisal without first obtaining written authorization from (client) and this appraiser. The report is prepared on the assumption that no other person will rely on it for any other purpose and that all liability to all such persons is denied.

2. While expert in appraisal matters, the author is not qualified and does not purport to give legal advice. It is assumed that:

   (1) a legal description as furnished by ( ) is correct;
   (2) title to the property is good and marketable;
   (3) there are no encroachments, encumbrances, restrictions, leases or covenants that would in any way affect the valuation, except as expressly noted herein;
   (4) the existing use is a legally conforming use which may be continued by any purchaser from the existing owner, except as expressly noted herein; and
   (5) rights of way, easements or encroachments over other real property and leases or other covenants noted herein are legally enforceable.

   Because these assumptions have been made, no investigation, legal or otherwise, has been undertaken which would verify these assumptions except as expressly noted herein.

3. The author is not a qualified surveyor (and no legal survey concerning the subject property has been provided). Sketches, drawings, diagrams, photographs, etc. are presented in this report for the limited purpose of illustration and are not to be relied upon in themselves.

4. The author is not qualified to give engineering advice. It is assumed that there are no patent or latent defects in the subject improvements, that no objectionable materials such as Urea Formaldehyde foam are present, that they are structurally sound and in need of no immediate repairs, unless expressly noted within this report. No soil tests have been done, nor have tests been done of the heating, plumbing, electrical, air-conditioning or other systems and, for the purpose of this opinion, they are assumed to be in good working order unless otherwise noted.

5. No investigation has been undertaken with the local zoning office, the fire department, the buildings inspector, the health department or any

other government regulatory agency unless such investigations are expressly represented to have been made in this report. The subject property must comply with such government regulations and, if it does not comply, its non-compliance may affect market value. To be certain of compliance, further investigations may be deemed necessary.

6. Market data has been obtained, in part, from documents at the land registry office, or as reported by the real estate board. As well as using such documented and generally reliable evidence of market transactions, it was also necessary to rely on hearsay evidence. Except as noted herein, a reasonable attempt has been made to verify all such information.

7. Because market conditions, including economic, social and political factors, change rapidly and, on occasion, without warning, the market value expressed as of the date of this appraisal cannot be relied upon to estimate the market value as of any other date except with further advice of the appraiser.

8. The compensation for services rendered in this report does not include a fee for court preparation or court appearance, which must be negotiated separately. However, neither this nor any other of these limiting conditions is an attempt to limit the use that might be made of this report should this property become evidence in a judicial proceeding. In such a case, it is acknowledged that it is the judicial body which will decide the use of the report which best serves the administration of justice.

9. The appraisal has been prepared on the premise that the appraised property is free and clear of all liens or encumbrances with the exception of normal mortgage financing.

10. The distribution of the total valuation between land and improvements applies only under the proposed program of property utilization and is invalidated if the appraisal is used for any other purpose.

11. Information identified in this report as being furnished by others, is believed to be reliable and has been checked to the best of the appraiser's ability, although no responsibility is assumed for its accuracy.

CRITICAL ASSUMPTIONS

Example:

Highest and Best Use based on an assumed change of zoning.

APPENDIX 2 Sample Form:
Certification of Appraiser

I hereby certify that:

I have no interest, present or contemplated, in the property described herein.

I have personally inspected the property on _____.
(date)

To the best of my knowledge and belief, all statements and information in this report are true and correct, subject to the limiting conditions and assumptions stated elsewhere in this report.

No important facts have been withheld or overlooked.

My final estimate of value as of _____ is $_____ .
(date)

_____ _____
Signature of Appraiser (date)

APPENDIX 3 Sample Form:
Vacant Land (Urban)

Index no. _____

1. SITE
   (a) Location _____ (address) _____

   (b) Legal Description _____

   (c) Size:
   frontage_____ depth_____
   area_____
   shape
   (where irregular, include sketch on reverse side)
   corner _____ through block _____
   topography _____

   (d) Services available:
   sanitary sewer _____ water _____
   electricity _____ gas _____

   (e) Roadway:
   width _____ paved/gravel _____
   lights _____ sidewalk _____
   curbs _____ fire hydrants _____
   ditches/storm sewers _____

   (f) Adjacent and Opposite Properties (type)

   (g) Distance from Site to:
   schools _____ churches _____
   local shopping _____ major shopping _____

2. SITE IMPROVEMENTS

3. BUILDINGS ON SITE (estimation of demolition costs)

4. ZONING

5. NEIGHBOURHOOD
   (a) Type _____
   (b) State:
   declining/static/improving/changing _____

6. SALE INFORMATION
   sale price_____ date of sale _____
   instrument no. _____ price/m^2 _____
   price/front metre _____
   grantor _____ grantee _____

APPENDIX 4 Sample Form:
Single Family Dwelling

Index no. _____

ADDRESS _____

(PHOTO)

1. SALE INFORMATION
   Sale Price _____ Date of Sale _____
   Instrument No. _____
   Grantor _____ Grantee _____
   Price/m^2 _____ Price/room _____

2. SITE DATA
   (a) Size:
   frontage _____ depth _____
   area _____
   (b) Shape:
   regular/irregular _____
   (c) Corner: _____
   (d) Topography:
   level/sloping _____
   (e) Landscaping:
   good/fair/poor _____

3. ESTIMATED LAND VALUE

4. BUILDING
   (a) General:
   style _____ age _____
   construction _____ O.D. dimensions _____
   gross floor area _____ garage/carport _____
   (O.D. dimensions) _____ and type _____
   (b) Exterior Finish _____

(c) Basement:
full/partial/crawl space _____
finished rooms _____
(d) Rooms above Grade:
total _____ bedrooms _____
(e) Bathrooms:
no. _____ pieces _____
fixtures - mod/semi-mod/outdated _____
(f) Kitchen Fixtures:
adequate/inadequate _____
fixtures - mod/semi-mod/outdated _____
(g) Extra Equipment _____
(h) General Conditions:
inside _____ outside _____
(i) Observations: _____
_____
_____

APPENDIX 5 Sample Form:
Security Interest

Name and Address of Property Owner: _____

_____

Location and Legal Description of Security: _____

_____

Type of Security: _____

_____

Name and Address of Security Holder: _____

_____

Terms and Conditions of Security:
(Copy of document to be attached)

Security Interest:

Principal balance only, outstanding as of _____ (Date*) $ _____***

Add 3 months' interest @ ** _____% $ _____

Add accrued interest

From _____ (Date) to _____ (Date*) $ _____

TOTAL $ _____

_____ (Signature of Appraiser) _____ (Date)

* Date of confirmation if known.
** Prorated rate of interest of existing mortgage.
***Amount to be reflected in Appendix 7.

APPENDIX 6 Sample Form:
Value of Other Interests
(Easements, Restrictive Covenants, etc.)

Name and Address of Property Owner: _____

_____

Location and Legal Description of Property: _____

_____

Name and Address of Holder Of Interest: _____

_____

Purpose, Location and Description of Interest:
(Copy of document and plan or sketch to be attached)

Value of Subject Interest as of _____
(Date)

$ _____

_____ _____
Signature of Appraiser (Date)

APPENDIX 7 Sample Form:
Equity Interest

Name and Address of Property Owner: _____

_____

Location and Legal Description of Interest: _____

_____

Effective Date: _____

_____

(a) Market value of whole property
in highest and best use $_____

(b) Market value of whole property
in existing use $_____

(c) Value of other interests
Appendix $_____
Appendix $_____
Appendix $_____ $_____

Value of equity interest in highest
and best use (a-c) $_____

Value of equity interest in existing use (b-c)
(If not highest and best use) $_____

_____ _____
Signature of Appraiser (Date)

NOTE:

The above calculations reflect only the market value of the equity interest and do not include any other element of compensation.

APPENDIX 8 Sample Form:
Leasehold Interest

Name and Address of Lessor: _____

_____

Location and Legal Description: _____

_____

Name and Address of Lessee: _____

_____

Main Terms and Conditions of Lease:
(Copy of lease to be attached)

Value of Leasehold Interest as of _____
(Date)

$ _____

_____ _____
Signature of Appraiser (Date)

NOTE:

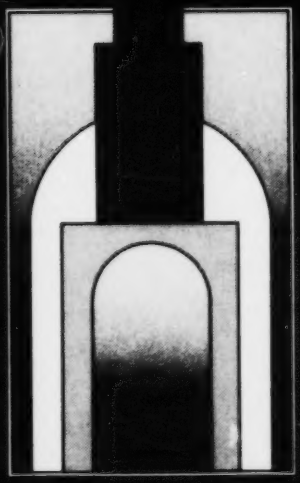
The above figure reflects only the market value of the leasehold interest and does not include any other element of compensation.

Travaux publics Canada | Public Works Canada

PRINCIPES DIRECTEURS

DE L'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

IMMOBILIER



Canada

PRINCIPES DIRECTEURS

DE L'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Normes de Travaux publics Canada relatives à la rédaction des rapports d'évaluation.

Révisé 1990

Évaluateur en chef
Immeuble Sir-Charles-Tupper
Ottawa (Ontario)
K1A 0M2
(613) 736-2587

Bureaux régionaux

Halifax	(902) 426-3453
Montréal	(514) 283-5974
Ottawa/Hull	(819) 997-3217
Toronto	(416) 224-4355
Edmonton	(403) 495-5324
Vancouver	(604) 666-0637

© Ministre des Approvisionnements et Services Canada, 1990
N° de cat. W68-6/1990
ISBN 0-662-57269-6
Services de l'immobilier
Travaux publics Canada

TABLES DES MATIÈRES

Préface v

PARTIE 1
Normes relatives à la rédaction des rapports d'évaluation

1 Généralités 2
2 Politique 2
3 Présentation des rapports d'évaluation 2
4 Présentation des rapports d'évaluation (prise de possession partielle) 4
5 Normes 7
5.1 à 5.6 Introduction 7
5.7 à 5.19 Données de base 8
5.20 à 5.27 Analyse et conclusion 12
5.28 à 5.31 Données de référence 14

PARTIE 2
Les évaluations en vertu de la *Loi sur l'expropriation*

A Introduction 18
B Politique 18
C Schéma du rapport d'évaluation en vue d'une expropriation 24
D L'<<avantage économique particulier>> (selon la *Loi sur l'expropriation*) 25
E Les <<lieux équivalents>> (selon la *Loi sur l'expropriation*) 27

ANNEXES

Annexe 1 Spécimen : Réserves et hypothèses critiques ... 30
Annexe 2 Spécimen : Attestation de l'évaluateur 32
Annexe 3 Spécimen : Terrain vacant (en ville) 33
Annexe 4 Spécimen : Maison unifamiliale 34
Annexe 5 Spécimen : La sûreté 36
Annexe 6 Spécimen : Valeur des autres droits 37
Annexe 7 Spécimen : L'équité 38
Annexe 8 Spécimen : Droit de locataire 39

PRÉFACE

Le programme immobilier du gouvernement fédéral s'applique à de nombreux domaines et englobe plusieurs opérations, notamment l'achat, la location, l'aménagement, la cession et l'expropriation de biens immobiliers. Ces entreprises touchent de nombreux individus et les fonds qui y sont affectés viennent du public. Par conséquent, l'acquisition et la cession de biens immobiliers par les ministères fédéraux doivent répondre aux exigences les plus strictes d'équité, d'uniformité et d'efficacité.

Les normes d'évaluation de Travaux publics Canada se fondent sur les normes établies par les principales sociétés professionnelles d'évaluateurs de l'Amérique du Nord, en particulier sur les normes de l'Institut canadien des évaluateurs. Ce dernier définit le rapport d'évaluation comme suit : <<Un document écrit qui présente une valeur estimative ainsi que les faits, l'analyse, l'interprétation et les conclusions qui en constituent le bien-fondé. La forme, la longueur et la teneur du rapport varieront d'après les exigences du client et la nature du bien à évaluer.>> L'American Institute of Real Estate Appraisers (Institut américain des évaluateurs immobiliers) précise que <<puisque l'évaluateur ne peut assister à l'étude de son rapport, ce dernier devient son porte-parole et la pierre de touche de sa compétence professionnelle>>.

Le rapport d'évaluation d'un fond de terre fédéral vise à permettre à une personne autre que l'évaluateur de décider, selon la valeur estimative qui y est citée, de l'achat, de la location ou de la cession de la propriété évaluée. Parfois, un ministère se fonde sur ce rapport pour décider s'il paiera plus ou moins que la valeur estimative. Parfois, il se sert de deux rapports d'évaluation d'une même propriété pour mieux juger de la valeur estimative sur laquelle devrait s'appuyer sa décision. D'ordinaire, les évaluations demandées par le gouvernement fédéral serviront à des négociations de marchés et ne seront utiles que dans la mesure où elles présentent au négociateur/lecteur toutes les données nécessaires, ainsi que l'étude et l'analyse de celles-ci.

L'évaluateur doit soumettre un rapport bien documenté et étayé de façon à convaincre le lecteur impartial de la justesse de ses estimations; le contenu doit être présenté aussi simplement que possible pour que le lecteur puisse rapidement en prendre bonne connaissance. Peu importe la diligence avec laquelle l'évaluateur a effectué son travail, une mauvaise présentation discrédite l'expertise dans son ensemble. Sachant combien il est difficile d'exprimer ses idées d'une manière claire et précise et chaque individu ayant ses propres méthodes de travail, il est doublement important de suivre une formule normalisée afin d'assurer que la présentation et l'analyse des données soient faites d'une manière simple et méthodique.

La Division des biens immobiliers de Travaux publics Canada, en sa qualité d'agent immobilier du gouvernement fédéral, se charge d'élaborer les normes requises. Les principes directeurs, énoncés ci-après constituent une part très importante de ce travail. Ils assureront l'uniformité de la forme et de la teneur des rapports d'évaluation des biens immeubles de l'État.

PARTIE 1

Normes relatives à la rédaction des rapports d'évaluation

1 GÉNÉRALITÉS

La formule des rapports d'évaluation énoncée à la section 3 doit être utilisée pour les grandes lignes et les données de base d'un rapport d'évaluation. La plupart des évaluateurs utilisent déjà une méthode semblable, et utilisent la disposition qu'emploient les instituts d'évaluateurs. Cette formule est la meilleure puisqu'elle permet au client de comprendre le raisonnement et les conclusions de l'évaluateur tout en aidant ce dernier à analyser logiquement les problèmes.

2 POLITIQUE

1 Le nombre de données comprises dans un rapport dépend à la fois du genre du bien évalué et du jugement de l'évaluateur. Un rapport qui ne fournit pas une documentation de base suffisante ne permet pas de fonder une décision sur une base rationnelle. On doit utiliser les sous-titres dans la disposition des données afin d'aider autant le client que l'évaluateur.

2 L'évaluateur doit expliquer clairement son raisonnement afin d'aider le client à comprendre le rapport.

3 Le rapport d'évaluation fournit les estimations et les conclusions nécessaires pour satisfaire les exigences du client (autres services de TPC, autres ministères ou agents).

4 Le rapport doit être présenté avec une couverture convenable.

5 Les unités de mesure métriques devront être utilisées dans tous les rapports.

6 Le rapport est sujet à une vérification de conformité aux présentes normes.

3 PRÉSENTATIONS DES RAPPORTS D'ÉVALUATION

(Les numéros se rapportent aux normes de la section 5)

Introduction

.1 Page de titre

.2 Lettre d'accompagnement

.3 Table des matières
.4 Photographies
.5 Résumé des faits importants et conclusion
.6 Réserves et hypothèses critiques

Données de base
.7 Définition du problème d'évaluation
.8 Description du bien-fonds
.9 Renseignements sur le secteur et la ville
.10 Renseignements sur le voisinage
.11 Renseignements sur l'emplacement
.12 Aménagements
.13 Services dont est pourvu l'emplacement
.14 Description des bâtiments
.15 Évaluation municipale et impôt foncier annuel
.16 Historique
.17 Renseignements sur les hypothèques
.18 Détails sur le bail
.19 Zonage

Analyse et conclusion
.20 Analyse de l'utilisation maximale et du meilleur emploi
.21 Analyse de l'évaluation
.22 Valeur intrinsèque du terrain
.23 Estimation de valeur fondée sur la technique du coût
.24 Estimation de valeur fondée sur la technique du revenu
.25 Estimation de valeur fondée sur la technique de comparaison directe
.26 Réconciliation et estimation définitive de la valeur
.27 Attestion

Données de référence
.28 Illustrations
.29 Annexes
.30 Indices
.31 Compétences de l'évaluateur

4 PRÉSENTATION DES RAPPORTS D'ÉVALUATION (PRISE DE POSSESSION PARTIELLE)

(Avant et après la prise de possession)

(Les numéros se rapportent aux normes de la section 5)

Introduction

.1 Page de titre
.2 Lettre d'accompagnement
.3 Table des matières
.4 Photographies
.5 Résumé des faits importants et conclusion
.6 Réserves et hypothèses critiques

Données de base

.7 Définition du problème d'évaluation (voir note A*)
.8 Description du bien-fonds
.9 Renseignements sur le secteur et la ville
.10 Renseignements sur le voisinage
.16 Historique
.17 Renseignements sur les hypothèques

AVANT LA PRISE DE POSSESSION

.11 Renseignements sur l'emplacement
.12 Aménagements
.13 Services dont est pourvu l'emplacement
.14 Description des bâtiments
.15 Valeur cotée et impôt foncier annuel
.19 Zonage
.18 Détails sur le bail

***NOTE A :**

Comprend le but et la fonction de l'évaluation. Par exemple, l'objet de l'évaluation est d'estimer la perte de la valeur marchande du bien immobilier ci-dessous identifié en raison de la prise de possession d'une partie du bien aux fins de (indiquer l'utilisation prévue, par exemple la construction d'une route) par (indiquer l'autorité qui acquiert le bien, exemple le ministère des Transports).

Analyse
.20 Analyse de l'utilisation maximale et du meilleur emploi
.21 Analyse de l'évaluation
.22 Valeur intrinsèque du terrain
.23 Estimation de valeur fondée sur la technique du coût
.24 Estimation de valeur fondée sur la technique du revenu
.25 Estimation de valeur fondée sur la technique de comparaison directe
.26 Réconciliation et estimation définitive de la valeur

APRÈS LA PRISE DE POSSESSION

Lorsque dans les sections suivantes les renseignements sont les mêmes, il est inutile de répéter les constatations précédentes. Il suffit d'indiquer qu'il n'y a aucun changement.

Si la prise de possession crée plus d'une parcelle, chacune doit être considérée séparément, et les données suivantes doivent être fournies pour chacune :

Données de base
.11 Renseignements sur l'emplacement (voir note B*)
.12 Aménagements
.13 Service dont est pourvu l'emplacement
.15 Évaluation municipale estimative et impôt foncier annuel
.19 Zonage (voir note C*)
.14 Description des bâtiments
.18 Détails sur le bail

***NOTE B :**
Superficie du bien immobilier avant la prise de possession
Superficie de la portion prise
Superficie de la (ou des) parcelle(s) restante(s)

***NOTE C :**
On devrait tenir compte de toute possibilité de changement du zonage (à faire confirmer par les autorités responsables) résultant de travaux à effectuer sur la portion prise ou des changements dans le voisinage.

Analyse

.20 Analyse de l'utilisation maximale et du meilleur emploi (voir note D*)
.21 Analyse de l'évaluation
.22 Valeur intrinsèque du terrain
.23 Estimation de valeur fondée sur la technique du coût
.24 Estimation de valeur fondée sur la technique du revenu
.25 Estimation de valeur fondée sur la technique de comparaison directe
.26 Réconciliation et estimation définitive de la valeur

RÉSUMÉ

Valeur des portions acquises		_____
Valeur totale de l'intérêt avant la prise de possession	_____	
Moins valeur de la parité résiduaire	_____	
Différence avant et après	_____	
Moins valeur des parties acquises	_____	
Indemnité de sectionnement		_____
Valeur totale déclarée		_____

.27 Attestation

Données de référence

.28 Illustrations
.29 Annexes
.30 Indices

Il est très important que les dimensions, la superficie, la configuration, la façade, l'accès, et tout autre facteur de la parcelle restante soient clairement décrits, en utilisant un plan détaillé lorsque c'est possible ou à défaut, une esquisse.

.31 Compétence de l'évaluateur

***NOTE D :**

Une attention particulière doit être accordée aux changements d'utilisation entraînés par les travaux à effectuer sur la portion acquise ou à tout autre changement de zonage, tel que mentionné à la note C.

5 NORMES

Introduction

.1 *Page de titre* - Doivent y figurer :

- .1 le nom du propriétaire;
- .2 l'adresse du bien immobilier (ou une description sommaire officielle s'il n'existe pas d'adresse postale);
- .3 le nom de l'auteur du rapport;
- .4 le nom du destinataire du rapport.

.2 *Lettre d'accompagnement* - Une lettre ordinaire comprenant :

- .1 l'appel;
- .2 la date, le nom et l'adresse du destinataire;
- .3 la date et la source de l'autorisation d'évaluation;
- .4 la désignation de la valeur du bien-fonds et des droits réels évalués;
- .5 la date à laquelle l'évaluation a été effectuée;
- .6 tout autre détail ou facteur sur lequel il faut attirer l'attention du lecteur;
- .7 la conclusion sur la valeur;
- .8 la signature de l'évaluateur. (Même si l'évaluation a été faite par plusieurs évaluateurs, la lettre d'accompagnement doit porter la signature de l'évaluateur qui établit la conclusion sur la valeur.)

.3 *Table des matières* - Nécessaire si de nombreuses rubriques figurent dans le rapport et si celui-ci est volumineux.

.4 *Photographie de la façade* - Lorsqu'il faut évaluer des immeubles importants, joindre un agrandissement d'une photographie prise d'un angle permettant de voir la façade et un côté des principales parties améliorées. Les photographies supplémentaires doivent être insérées aux annexes du rapport. Tous les exemplaires du rapport d'évaluation devront comprendre seulement des épreuves photographiques originales.

.5 *Résumé des faits importants et conclusion* - Le résumé ne doit contenir que les faits importants et la valeur selon chaque méthode utilisée.

.6 *Réserves et hypothèses critiques* - On peut utiliser une formule normalisée pour inscrire les réserves, c'est-à-dire les conditions inhabituelles qui influent sur la valeur du bien évalué. En outre, il faut décrire de façon distincte chacune des hypothèses critiques, c'est-à-dire les hypothèses retenues par l'évaluateur ou fondées sur des directives du client et qui auront une incidence déterminante sur la conclusion de la valeur par exemple un changement de zonage sur lequel se fonde l'utilisation maximale ou optimale (voir annexe 1).

Données de base

.7 *Définition du problème d'évaluation* :
- .1 but de l'évaluation;
- .2 définition du bien immeuble à évaluer;
- .3 fonction de l'évaluation;
- .4 estimation des droits sur le bien-fonds;
- .5 date de l'évaluation.

.8 *Description du bien-fonds* - La description comprend non seulement l'adresse, mais aussi la description officielle qui fera reconnaître indubitablement la propriété.
- .1 Si la description officielle est trop longue, elle peut faire l'objet d'un renvoi aux annexes du rapport.
- .2 S'il n'existe pas d'adresse, il est important que, dans la caractérisation du bien immeuble, l'évaluateur fournisse assez de détails en sus de la description officielle pour que le bien à évaluer soit clairement défini. Il peut alors être nécessaire de se référer à d'autres points établis ailleurs.

.9 *Renseignements sur le secteur et la ville* - Ces renseignements peuvent être très brefs mais il faut clairement indiquer le lieu géographique de la communauté et inclure toute donnée socio-économique pertinente.

.10 *Renseignements sur le voisinage* - Les observations sur le voisinage sont d'une importance variable selon le genre d'évaluation à faire. Quel que soit le cas, il faudra plus ou moins tenir compte des conséquences socio-économiques sur le voisinage. Dans un bon nombre d'évaluations, il ne faudra qu'une brève explication sur les éléments physiques; mais il est nécessaire de toujours faire une étude complète du voisinage et de son évolution dans la mesure où cela touche le bien en question.

.11 *Renseignements sur l'emplacement* - Doivent fournir les renseignements sur :

.1 la superficie, la configuration et la façade du terrain;

.2 l'emplacement du terrain par rapport aux rues latérales, au quadrilatère ou au voisinage;

.3 les détails relatifs à la topographie, aux servitudes, à l'état du sol s'il y a lieu, aux gîtes minéraux s'il y a lieu, aux propriétés situées de chaque côté et en face du bien immeuble en question; remarques relatives aux éléments du voisinage qui diminuent la valeur de la propriété ou qui s'harmonisent avec celle-ci;

.4 tout facteur qui constitute un inconvénient dans les environs immédiats de l'immeuble tels que les inondations, les odeurs nauséabondes, etc. (se reporter aux renseignements sur le voisinage).

.12 *Aménagements* - Il faut mentionner ici des éléments tels que l'aménagement paysager, les passages carrossables, les murs de soutènement et tout autre élément à l'exception des bâtiments construits sur l'emplacement même.

.13 *Services dont est pourvu l'emplacement* - Ces services comprennent :

.1 les services municipaux et utilitaires actuels; il faut préciser si la propriété a un puits et une fosse septique. Dans ce dernier cas, l'évaluateur peut le mentionner sous la rubrique - Aménagements;

.2 les dimensions et l'envergure des services lorsque la propriété doit être réaménagée ou qu'il s'agit d'un terrain inoccupé. Ce point est particulièrement important pour l'analyse de l'utilisation maximale et du meilleur emploi.

.14 *Description des bâtiments* - Le nombre de points à décrire et le degré de précision à apporter dans la description des bâtiments dépendront du genre de rapport; il faut cependant indiquer :

.1 le genre de bâtiment et son âge;
.2 le genre d'ossature et les matériaux utilisés dans les principaux éléments;
.3 les dimensions en mètres cubes ou carrés;
.4 la description, s'il y a lieu, des locaux à louer, précisant la façon de les mesurer et le type d'ocupant;
.5 la nature et le genre d'équipement;
.6 l'état, la qualité et la conception fonctionnelle sur lesquels est fondé l'amortissement.

.15 *Évaluation municipale et impôt foncier annuel* - L'évaluation municipale et l'impôt foncier annuel sont données lorsqu'on se base sur la méthode du revenu. Ils sont facultatifs dans les autres cas.

.1 Il faut donner ici la valeur immobilière actuelle et le taux de l'impôt foncier et indiquer s'il y a un changement important en perspective sur ce point.

.16 *Historique* - Donner un bref résumé de la propriété du bien en indiquant :

.1 les dates et les renseignements sur les changements de propriété;
.2 les prix payés si ces changements ont été effectués assez récemment;
.3 l'exécution de travaux de réfection et des rajouts importants;
.4 un dossier sur les 10 dernières années du bien immeuble, si possible.

.17 *Renseignements sur les hypothèques* - Il faut donner tous les détails relatifs aux hypothèques, notamment :

.1 le nom du créancier hypothécaire;
.2 le taux d'intérêt;
.3 le montant des frais du financement hypothécaire;
.4 l'échéance de l'hypothèque;
.5 le genre d'hypothèque;
.6 la possibilité d'acquitter la dette hypothécaire avant l'échéance;
.7 les conditions de cet acquittement;
.8 si l'immeuble n'est pas grevé d'une hypothèque, l'évaluateur doit indiquer le montant approximatif, le taux d'intérêt et le genre d'hypothèque que le propriétaire pourrait obtenir.

.18 *Détails sur le bail* - Il faut donner les principaux détails sur tout bail, sous-bail ou location, notamment :

.1 les clauses;
.2 le loyer mensuel;
.3 le genre de bail;
.4 les divers frais et les personnes qui les assument;
.5 le secteur loué;
.6 les noms et professions des locataires;
.7 si la nature du bail exige un exposé détaillé, il suffit de le mentionner dans cette section et d'inclure aux annexes un exemplaire ou des extraits des détails importants.

.19 *Zonage* - Il faut décrire la réglementation de zonage du secteur et en particulier, celle qui s'applique au bien immeuble en question.

.1 S'il s'agit d'un bien immeuble fédéral qui n'est soumis à aucun règlement de zonage, l'évaluateur doit indiquer quel serait le zonage s'il s'agissait d'un bien immeuble privé, en justifiant son opinion.
.2 Énoncer toute éventualité de changement du zonage.
.3 Comme on se base notamment sur l'utilisation licite du terrain pour déterminer l'utilisation maximale et la meilleure qui soit, il est essentiel d'indiquer le zonage, la relation entre le bien immeuble en question et le zonage, c'est-à-dire d'indiquer si le bien immeuble est conforme au zonage, les

autres facteurs relatifs à l'utilisation du terrain tel que le règlement de zonage le stipule, et les autres restrictions éventuelles.

.4 Inclure une copie de la carte de zonage dans l'annexe.

Analyse et conclusion

.20 *Analyse de l'utilisation maximale et du meilleur emploi* - Il est obligatoire de faire un exposé qui explique la conclusion relative à l'utilisation maximale et au meilleur emploi, exposé qui servira de fondement à l'évaluation. La définition de l'utilisation maximale et du meilleur emploi dépendra du genre de bien immeuble : terrain inoccupé ou bien immobilier aménagé. L'emploi doit être bien fondé, raisonnable, licite (surtout en ce qui concerne le zonage) et rentable.

.21 *Analyse de l'évaluation* - L'évaluateur peut expliquer au client les motifs et le raisonnement de la méthode employée pour l'évaluation, l'aidant ainsi à comprendre les techniques d'évaluation. Lorsqu'il est impossible d'utiliser une des méthodes fondamentales concernant la valeur, il faut justifier l'omission.

.22 *Valeur intrinsèque du terrain* - Les renseignements requis pour le rapport sont les suivants :

.1 le prix indiqué du terrain, en se fondant sur le prix de vente effectif des terrains semblables qui présentent une utilisation optimale semblable;

.2 une analyse des différences, en donnant une explication complète des redressements (avec justification) résumés sous forme de tableau;

.3 les listes des propriétés à vendre et les prix offerts, à l'appui de l'évaluation seulement. Les données sur la vente doivent comprendre :

.1 le numéro de l'acte notarié;

.2 le prix;

.3 la date de la vente;

.4 acheteur/vendeur;

.5 les dimensions et la superficie;

.6 la configuration;

.7 la topographie;

.8 le zonage;
.9 le prix à l'unité;
.10 d'autres éléments;

.4 des observations sur la valeur du bien immobilier marqué d'un indicateur (v. les spécimens aux annexes 3 et 4). Placer chaque indicateur sur une carte en lui donnant le numéro de repère.

.23 *Estimation de valeur fondée sur la technique du coût* - Lorsqu'elle est employée, cette méthode prend la forme de données à utiliser dans les calculs qui sont disposés dans un ordre établi en commençant par le coût de reproduction ou de remplacement, pour lequel il faut donner la source des chiffres. Lorsque des manuels de coût sont utilisés, une copie de la feuille de travail devra être comprise dans l'annexe. Les montants de désuétude doivent faire l'objet d'une explication textuelle et être ventilés si possible sous les rubriques : détérioration matérielle, désuétude fonctionnelle ou externe (économique ou emplacement).

.24 *Estimation de valeur fondée sur la technique du revenu* - Les données employées doivent être réelles et présentées avec preuve à l'appui et doivent comprendre :

.1 le loyer brut estimatif;
.2 le montant accordé pour les locaux non loués et les pertes;
.3 une évaluation détaillée des dépenses et des réserves;
.4 la source de l'évaluation détaillée;
.5 On doit expliquer la méthode de capitalisation et donner la source des taux et des facteurs relevés dans le marché.

.25 *Estimation de valeur fondée sur la technique de comparaison directe* - Les règles suivantes s'appliquent à cette méthode :

.1 les ventes indicatrices doivent être confirmées;
.2 chaque indicateur de bien immobilier doit compter assez d'explications et de renseignements pour qu'on puisse faire l'analyse de chacun d'eux, aux fins de comparaison;

.3 les différences doivent être analysées et les redressements expliqués en détail et justifiés, afin d'indiquer le raisonnement quant aux valeurs estimatives, le tout résumé sous forme de tableau.

.26 *Réconciliation et estimation définitive de la valeur* - Lorsqu'un évaluateur s'est servi de deux techniques ou plus, les mérites de chaque technique, l'importance accordée aux valeurs indiquées et le raisonnement suivi doivent être analysés avant d'en arriver à une conclusion définitive. Lorsqu'une seule technique a été utilisée, l'indication de valeur mise en évidence suffit.

.27 *Attestation* - Il s'agit de la formule attestant que l'évaluateur a inspecté le bien immobilier et qu'il n'y a aucun intérêt financier. Même si l'évaluation a été faite par plusieurs personnes, l'attestation doit porter la signature de l'évaluateur qui établit la conclusion sur la valeur (voir annexe 2).

Données de référence

.28 *Illustrations* - Graphiques accompagnant le rapport.

.1 Il s'agit des tableaux et des illustrations qui expliquent le texte.

.2 Les supports graphiques (tableaux, cartes, photos) doivent accompagner le texte descriptif; les graphiques doivent figurer sur la page suivant le texte ou être insérés dans le corps du texte.

.3 Une photo vaut mille mots, d'où l'importance de tels documents : elles doivent être de bonne qualité et de dimensions adéquates pour permettre au lecteur de visualiser l'objet et les biens immobiliers comparables. Si possible, on a recours à la photographie aérienne ou à la photographie avec grand angulaire.

.29 *Annexes* - Graphiques et pièces de référence qui ne figurent pas dans le rapport même.

.1 On doit inclure un nombre suffisant de cartes, de plans et de photographies pour illustrer le bien immobilier sous tous ses angles, le plan du terrain, le plan configuratif de l'immeuble et une carte situant le bien afin de permettre

au lecteur de comprendre l'évaluation. On doit inclure également tout détail des données comparatives ou des renseignements touchant l'évaluation qui ne sont pas compris dans la partie <<Analyse et conclusion>> du rapport.

.2 L'emploi de plans, de cartes et de photographies dont il est question dans la partie principale du rapport évite les longs textes descriptifs.

.3 Le nombre de pièces de référence variera beaucoup selon le genre de bien immeuble et de rapport.

.30 *Indices* - Les ventes, les nomenclatures ou les options comparables, etc.

.1 Le terme indice signifie indicateur. Bien qu'il n'y ait rien de faux au terme comparable, il est très difficile d'en donner une définition rigoureuse. Deux choses très dissemblables ne donnent aucune indication de valeur. De plus, le terme indice peut tout aussi bien s'appliquer aux ventes qu'aux nomenclatures ou toute autre donnée employée.

.2 Tous les indices du rapport d'évaluation, peu importe leur genre, doivent porter un numéro d'ordre : par exemple, indices de terrains 1, 2, 3, 4, indices de biens immeubles 5, 6,7, 8. Cela facilite la consultation et évite de confondre les indices. Placer chaque indice sur une carte, avec un numéro de référence.

.3 Les indices doivent être versés aux annexes et faire seulement l'objet de renvois ou être indiqués sur un graphique dans le corps de l'évaluation.

.4 Les donnés indicatrices doivent figurer de la même manière que sur la formule spécimen à l'annexe 3 ou 4. On peut garder un exemplaire des indices pour usage ultérieur ou à des fins de compilation. On peut photocopier l'original, s'il doit servir à plusieurs rapports.

.31 *Compétences de l'évaluateur* -

.1 compétences scolaires;

.2 membre d'une association professionnelle de gestion immobilière;

.3 connaissances pratiques adéquates.

PARTIE 2

Les évaluations en vertu de la *Loi sur l'expropriation*

A INTRODUCTION

En ce qui concerne les expropriations, le Ministère a adopté une politique de bons rapports et de complète collaboration avec les propriétaires.

La *Loi* exige que le Ministère se base, pour fixer l'indemnité, sur un rapport d'évaluation, dont le propriétaire doit prendre connaissance. Le rapport doit, pour se conformer à la politique du Ministère, contenir tous les renseignements et tous les calculs qui ont permis à l'évaluateur de parvenir à ses conclusions. Par le passé, les évaluateurs limitaient leurs exposés analytiques au strict minimum, pour se protéger en cas de litige. Cette pratique n'a plus cours.

Une décision rendue par la Cour suprême d'Ontario, en vertu de la loi de cette province, a établi que le propriétaire doit pouvoir prendre une décision en se fondant sur le rapport, et il en est de même pour la loi fédérale. Le propriétaire doit par conséquent être mis au courant de tous les détails.

Un rapport complet d'offre d'indemnité inspirera une plus grande confiance au propriétaire et pourra aplanir les différences de points de vue pouvant dégénérer en longs et couteux litiges devant la Cour fédérale.

B POLITIQUE

1 Pour se conformer aux exigences de la *Loi sur l'expropriation*, qui prescrit une évaluation de chacun des droits d'une propriété, le rapport d'évaluation usuel doit être modifé. Après avoir indiqué la valeur marchande de la propriété dans la partie principale du rapport, on doit insérer dans l'addenda un rapport sur les divers droits (consulter les annexes 5-8). Le Ministère fera parvenir le rapport principal et l'addenda pertinent aux propriétaires de chacun des droits en question. Un addenda d'une page devrait normalement suffire pour exposer les sûretés : alors que l'équité et (ou) le bail peuvent faire l'objet d'un addenda volumineux. Voir section C, Schéma du rapport d'évaluation en vue d'une expropriation.

2 L'évaluation doit être faite d'après une analyse des données du marché en se servant de toutes les techniques d'évaluation nécessaires.

3 À moins d'avis contraire, le rapport d'évaluation porte la date de l'enregistrement de l'avis de confirmation.

4 D'après la *Loi fédérale sur l'expropriation*, la définition de la valeur marchande est la suivante :

> le montant qui aurait été payé pour ce droit si, à la date de la prise de possession, il avait été vendu sur le marché libre par un vendeur consentant à un acheteur consentant.

5 Le <<droit réel immobilier>> comprend les droits du locataire, du détenteur de la sûreté et de toute autre personne possédant des droits, des immeubles ou des intérêts sur la propriété. Il faut évaluer les droits de chacun.

Travaux publics Canada fournira à l'évaluateur toute la documentation disponible sur les droits déjà connus et le ministère de la Justice pourra éventuellement lui venir en aide. De plus, l'évaluateur doit rechercher attentivement tout autre droit qui pourrait exister. L'évaluateur doit faire mention dans son rapport des locataires d'un immeuble qui n'ont pas de bail et paient au mois.

6 Lorsque le titulaire d'un droit exproprié occupait l'immeuble à la date d'enregistrement de l'avis de confirmation et, qu'à la suite de l'expropriation, il lui a fallu renoncer à l'occupation de l'immeuble, le paragraphe 26(3) de la loi précise que la valeur de l'immeuble sera la plus élevée des deux valeurs suivantes :

(a) la valeur marchande de ce droit considéré comme s'il était utilisé à son usage le plus rémunérateur et le plus rationnel (si l'usage qu'on en fait est différent),

ou

(b) la valeur marchande, comme si l'usage réel du droit était le plus rémunérateur et le plus rationnel.

L'évaluateur devra donc évaluer (a) et (b) et les inscrire dans son rapport.

S'il apparaît que la valeur varie beaucoup, qu'on la calcule par la méthode (a) ou par la méthode (b), l'évaluateur devra faire mention de cet écart et en donner les raisons dans son rapport, sous la rubrique <<Exposé de l'usage le plus rémunérateur et le plus rationnel>> (Partie 1, section 4.20). Le Ministère lui donnera ensuite l'autorisation de faire une évaluation en se servant d'une seule des deux méthodes.

L'évaluateur doit aussi :

(i) signaler tout avantage économique particulier* relatif à l'occupation de l'immeuble par le propriétaire, et

(ii) si expressément exigé, faire un rapport sur les frais, dépenses et pertes attribuables ou connexes au dérangement subi par le titulaire, y compris son déménagement dans d'autres lieux.

REMARQUE :
L'évaluateur, en regard des paragraphes (i) et (ii) ci-dessus, devrait communiquer avec la personne qui a autorisé l'évaluation et s'entendre avec celle-ci sur un mandat déterminé. L'évaluateur peut juger opportun de demander l'opinion d'un spécialiste en la matière; il doit toutefois obtenir préalablement l'autorisation de requérir et de payer les services de ce spécialiste.

7 L'évaluateur, lorsque nécessaire, doit documenter son rapport sur la question des <<lieux équivalents>>**. Dès qu'il devient évident que cette clause s'appliquera, il doit communiquer avec la personne qui a autorisé l'évaluation pour déterminer le choix d'un emplacement équivalent et le genre de renseignements à fournir dans le rapports.

*Voir Partie 2, section D – <<Avantage économique particulier>>.

**Voir Partie 2, section E – <<Lieux équivalents>>.

8 L'évaluateur, lorsqu'il évalue la (ou les) sûreté(s) d'une propriété expropriée, fournira également tout renseignement relatif aux taux d'intérêt en vigueur pour une sûreté équivalente dans l'agglomération où est situé le droit exproprié.

9 L'évaluateur, lorsqu'il évalue le droit d'un locataire, doit considérer attentivement :

(a) la durée du bail et la période restant à courir à la date de l'avis de confirmation, afin de pouvoir déterminer la valeur de rendement de tout avantage du marché de location;

(b) tout investissement fait dans le bien-fonds par le locataire et la nature de toute entreprise exercée par lui sur les lieux; et, si expressément exigé;

(c) toute perspective raisonnable de renouvellement du bail par le locataire, pour permettre l'évaluation de tout dérangement.

10 L'évaluateur évaluera la sûreté de l'hypothèque en ajoutant au montant principal impayé à la date de l'avis de confirmation trois fois l'intérêt mensuel. Si le droit exproprié est assujetti à plus d'une sûreté, la valeur de chaque sûreté doit être déterminée selon son rang, mais en aucun cas le total des valeurs des sûretés ne devra dépasser la valeur qu'aurait eu le droit exproprié s'il n'avait été assujetti à aucune sûreté. (Si la valeur de l'équité résultante l'exige, l'évaluateur peut se servir de la notion des <<lieux équivalents>>.)

11 Si l'expropriation ne porte que sur une partie d'un droit assujetti à une sûreté, la valeur de donnée à cette partie de sûreté sera en proportion avec la valeur totale du droit.

12 Lors de l'évaluation d'un droit exproprié, il ne sera tenu aucun compte :

(a) de toute vente, location ou aliénation du droit exproprié effectuée* après l'enregistrement de l'avis de l'intention d'exproprier;

*<<effectuée>> signifie établie par contrat.

(b) de tout usage que la Couronne envisage de faire ou fait réellement du bien-fonds une fois que l'avis de l'intention d'exproprier est enregistré, sauf dans le cas énoncé ci-dessous au paragraphe 13;
(c) de toute augmentation ou diminution de la valeur du droit, causée par le fait que l'on s'attendait à une expropriation par la Couronne;
(d) de toute augmentation de la valeur du droit résultant de son usage en contravention à la loi.

13 Le paragraphe 25(1) de la *Loi* stipule que lors d'une expropriation partielle, l'indemnité se calcule en deux temps.

Premièrement : La valeur du droit exproprié au moment de la prise de possession, alinéa 25(1)(a) et deuxièmement : Le montant de toute perte de valeur de la partie résiduaire de la propriété, tel que prévu par l'article 27.

Cette disposition ne permet pas l'utilisation de la méthode <<valeur avant et après l'expropriation>> généralement employée, mais c'est à l'avantage du propriétaire puisque la valeur de la partie de l'immeuble située dans l'emprise est toujours indemnisée, peu importe si la partie résiduaire de la propriété bénéficie d'une plus-value découlant de l'expropriation.

La méthode d'évaluation préconisée est la suivante :

Premièrement : La partie de la propriété expropriée est évaluée comme une entité. S'il existe un marché pour cette partie, on établit sa valeur marchande en vertu des paragraphes 26(2) ou 26(3). Dans le cas contraire, l'évaluation devrait correspondre au montant le plus élevé de (a) sa proportion à la valeur de l'ensemble de la propriété ou (b) la valeur d'un terrain équivalent.

Deuxièmement : Les dommages provenant du sectionnement (alinéa 25(1)(b) et article 27) sont calculés en estimant la valeur du droit réel total avant la prise de possession duquel on soustrait la valeur établie précédemment pour la partie expropriée et la valeur du droit réel de la partie résiduaire de l'immeuble.

Donc, en estimant les dommages causés par le sectionnement, la *Loi* prévoit le calcul de la valeur avant et après l'expropriation.

L'indemnité est égale à la somme des deux calculs mentionnés dans (1) et (2).

Soulignons que le paragraphe 27(2) prévoit que pour déterminer la valeur résiduaire d'un droit réel immobilier, il faut tenir compte de toute augmentation ou diminution de la valeur résiduaire du droit réel, suite à la construction ou l'utilisation prévue d'un ouvrage public sur l'immeuble visé.

Il convient de faire remarquer cependant que toute plus-value à la partie résiduaire est déductible des dommages causés par le sectionnement et se trouve donc prise en considération automatiquement dans la deuxième partie ci-dessus mentionnée.

14 Le rapport doit être complet et précis car le Ministère en fait parvenir une copie à toute personne à qui il fait une offre d'indemnité. On doit s'assurer que tous les renseignements utiles concernant les ventes d'immeubles comparables, le zonage, la disponibilité des services, etc, sont inclus.

L'évaluateur doit bien mettre en évidence tous les facteurs limitatifs et toutes les circonstances qui ont des répercussions sur l'évaluation. Les délais de soumission de rapport étant souvent courts, l'évaluateur peut, s'il le désire, souligner que certaines hypothèses pourraient subir des modifications à la lumière de renseignements ultérieurs.

15 Il n'appartient pas à l'évaluateur de déterminer le montant d'une indemnité en ajoutant par exemple, un certain pourcentage à la valeur, pour quelque raison que ce soit.

16 L'article 37 de la *Loi* autorise l'évaluateur à inspecter l'immeuble à exproprier; à cette fin, une lettre lui est remise pour que l'exproprié puisse l'identifier. L'évaluateur et l'exproprié doivent convenir de la date et de l'heure de l'inspection.

C SCHÉMA DU RAPPORT D'ÉVALUATION EN VUE D'UNE EXPROPRIATION

Tout rapport d'évaluation rédigé en vue de l'expropriation d'une propriété doit fournir les mêmes renseignements que le rapport usuel d'évaluation (voir Partie 1), mais avec les modifications suivantes :

Cas d'une expropriation complète

1 Valeur marchande d'une propriété d'après son usage le plus rémunérateur et le plus rationnel, d'après la section 3 de la Partie 1, plus :

2 Si le propriétaire habite la propriété et doit déménager et si l'usage actuel n'est pas le plus rémunérateur et le plus rationnel, il faudra peut-être effectuer une seconde évaluation (voir section B.6) qui portera sur la valeur marchande fondée sur l'usage actuel et l'on suivra la méthode décrite aux paragraphes 3.20 à 3.31 de la Partie 1, en substituant <<usage actuel>> au paragraphe 3.20, sans oublier de tenir compte des avantages économiques particuliers de l'occupant.

Cas d'expropriation partielle

3 Premièrement : Valeur marchande de la portion acquise d'après son usage le plus rémunérateur et le plus rationnel, d'après la section 3 de la Partie 1, plus :

4 Si le propriétaire habite la propriété et doit déménager et si l'usage actuel n'est pas le plus rémunérateur et le plus rationnel, il faudra peut-être effectuer une seconde évaluation (voir section B.6) qui portera sur la valeur marchande fondée sur l'usage actuel et l'on suivra la méthode décrite aux

paragraphes 3.20 à 3.31 de la Partie 1, en substituant <<usage actuel>> au paragraphe 3.20, sans oublier de tenir compte des avantages économiques particuliers de l'occupant.

5 Deuxièmement : Pour évaluer la diminution, le cas échéant, de la baisse de valeur de la partie résiduaire, on pourra se servir de la méthode de calcul de la valeur avant et après l'expropriation décrite à la section 4 de la Partie 1.

Évaluation des intérêts

6 Aux termes de la *Loi*, on doit faire l'évaluation de chaque intérêt séparément en suivant le modèle suivant :
- valeur des sûretés;
- valeur des autres droits (et montant des frais, si demandé);
- valeur de l'équité (et montant des frais, si demandé);
- valeur du droit de location (et montant des frais, si demandé);
- signaler les <<avantages économiques particuliers>> dont jouissait le propriétaire, s'il y a lieu;
- mentionner les lieux équivalents, s'il y a lieu;
- taux d'intérêt en vigueur;
- résumé de la valeur de tous les droits (et du montant des frais, si demandé);
- justification des frais (clientèle à refaire, par exemple).

D L'<<AVANTAGE ÉCONOMIQUE PARTICULIER>>
(selon la *Loi sur l'expropriation*)

L'article 26, paragraphe (3), alinéa (b), prévoit qu'un propriétaire, qui occupait l'immeuble à la date d'enregistrement de l'avis de confirmation, peut soit obtenir la valeur marchande d'après l'usage le plus rémunérateur et le plus rationnel, soit l'ensemble de la valeur marchande d'après l'usage considéré comme s'il était le plus rémunérateur et le plus rationnel plus les frais, dépenses et pertes attribuables ou connexes au dérangement, y compris les frais de déménagement, plus la valeur, pour le titulaire, de tout facteur représentant pour lui un avantage économique particulier attribuable ou connexe à son occupation de l'immeuble, dans la mesure où le présent alinéa ne prévoit pas par ailleurs l'inclusion de ce facteur dans la détermination de la valeur du droit exproprié.

Il faudra appliquer avec prudence cette disposition de la *Loi* : <<les frais, dépenses et pertes attribuables ou connexes au dérangement subi par le titulaire>> et l'<<avantage économique particulier>> sont parfois des domaines qui se recoupent. Parce qu'il est difficile de recommander une ligne de conduite générale dans de tels cas, nous donnons les exemples suivants comme illustration de situations présentant un avantage particulier :

(a) Usages non conformes : un propriétaire peut utiliser son domicile comme bureau d'affaires. Dans certains quartiers, les autorités ne permettront pas à un futur propriétaire de continuer une telle pratique, ni au propriétaire actuel de la continuer dans une autre propriété. Dans ces conditions, la valeur marchande ne donne pas une idée juste de la valeur de la propriété et l'évaluateur devra tenir compte de l'avantage économique que constitue ce double usage.

(b) Jouissance d'un avantage économique particulier : la nature des affaires d'un particulier ou d'une société exige la disponibilité d'un grand espace de stationnement pour la clientèle et on utilise à cette fin un terrain de stationnement avoisinant disponible après la fermeture des bureaux de l'immeuble à exproprier (un centre récréatif se servant le soir du stationnement d'un immeuble à bureaux, ou inversement, un immeuble à bureaux ou un magasin utilisant le jour le stationnement d'un centre récréatif ou d'une salle de cinéma). Il est évident que le titulaire du droit exproprié jouit dans ce cas d'un avantage économique certain qu'il perdra fort probablement lors de sa réinstallation. Parfois un arrêté municipal relatif au rapport de la superficie de stationnement à la superficie de l'immeuble obligera l'exproprié à acheter un emplacement plus spacieux. L'évaluateur doit alors tenir compte de cet avantage économique particulier et en déterminer le prix.

E LES <<LIEUX ÉQUIVALENTS>>

(Ceci s'applique seulement lorsqu'il s'agit de résidences)
(selon la *Loi sur l'expropriation*)

L'article 26, paragraphe (8) prévoit que si un droit exproprié servait de résidence à son titulaire et si la valeur de ce droit par ailleurs déterminée en vertu du présent article est inférieure au montant minimum suffisant pour lui permettre de se réinstaller, dans ou sur des lieux raisonnablement équivalents aux lieux expropriés, on doit ajouter à la valeur du droit, par ailleurs déterminée en vertu du présent article, le montant de la différence entre la valeur du droit exproprié et celle des lieux équivalents.

La meilleure illustration du principe en question serait lorsque, dans le cadre d'un programme de rénovation urbaine ou de programmes semblables, il faut démolir des maisons plus petites, plus vieilles, ou d'apparence moins belle que la moyenne et qu'il n'existe plus de telles propriétés de valeur similaire dans l'agglomération. Des maisons semblables existent peut-être, mais parce qu'elles se vendent à un prix plus élevé que celui de la résidence expropriée (parce que situées dans des quartiers mieux aménagés), on devra alors ajouter à la valeur du bien exproprié le montant minimum de la différence entre cette valeur et le prix d'achat d'une nouvelle maison.

Il est difficile de donner des indications précises sur l'application du principe des lieux équivalents, surtout au point de vue géographique. On doit se servir de son jugement dans chaque cas; en général, on ne devrait pas obliger l'exproprié à partir de la collectivité dans laquelle il vit, c'est-à-dire qu'il est raisonnable de le réinstaller dans une autre partie de la ville où il vivait, mais non dans une autre ville. De même, l'exproprié habitant la campagne ne devrait pas avoir à changer de région rurale.

Le principe des <<lieux équivalents>> s'applique à toute résidence (c'est-à-dire une habitation familiale, une maison d'habitation). Ainsi, il concerne également les maisons de ferme ou les cellules d'habitation qui servent à la fois de résidences et de lieux d'affaires ainsi que les résidences louées.

Pour rendre compte du principe des <<lieux équivalents>>, la présentation du rapport d'évaluation nécessitera quelques modifications. L'évaluation aura pour but d'estimer les fonds minimums nécessaires à l'exproprié pour acquérir des <<lieux raisonnablement équivalents>>. Il faut, à cet effet, se servir de données du marché très détaillées. L'évaluateur dressera un état détaillé des ventes et de la liste des biens immeubles raisonnablement équivalents qui étaient disponibles sur le marché à pareille date. Le procédé normal de redressement utilisé dans la méthode de comparaison des ventes directes ne peut s'appliquer. Les évaluateurs détermineront les différences physiques et fonctionnelles entre les biens comparables et le bien en cause et ils exprimeront leur avis quant à leurs avantages relatifs. Dans la recherche de lieux équivalents, l'évaluateur tiendra compte de ceux qui se rapprochent le plus possible de la résidence en question. Il n'est pas nécessaire que le bien recherché soit à tous points de vue identique au bien exproprié.

Un jugement de la Cour fédérale stipule que ... des lieux raisonnablement équivalents ne sont pas nécessairement des lieux identiques ... mais ... des lieux qui correspondent, au point de vue fonctionnel, aux lieux expropriés, sans dépasser une limite raisonnable. L'article n'impose pas à la Cour de comparer tous les éléments.

Dans tous les cas, le paragraphe 26(8) stipule qu'il faut ajouter un montant, à déterminer, à la valeur du bien exproprié. Par conséquent, il faut toujours établir un rapport d'évaluation, conformément au paragraphe 26(8), en plus du rapport d'évaluation de la valeur marchande du droit exproprié à la date réelle de l'évaluation.

ANNEXES

ANNEXE 1 Spécimen :
Réserves et hypothèses critiques

RÉSERVES

1. Ce rapport est préparé à la demande de (client) aux fins d'une évaluation de la valeur marchande pour contribuer à ( ). Il ne convient pas qu'une personne autre que ( ) dépende de cette évaluation sans obtenir d'abord une autorisation écrite de (client) et de l'évaluateur. Le rapport est préparé sous réserve que nul ne s'en servira dans aucun but et que toute responsabilité à l'égard de quiconque s'en servirait sera déclinée.

2. Tout en étant un expert en évaluation, l'auteur n'est pas qualifié pour donner des conseils juridiques. On suppose que :

   .1 la description juridique donnée par ( ) est exacte;
   .2 le titre de propriété est valide et commercialisable;
   .3 il n'existe pas d'empiètements, de handicaps, de restrictions, de baux ou d'engagements contractuels susceptibles, d'influencer l'évaluation, sauf pour ce qui est expressément précisé dans les présentes;
   .4 l'utilisation légale est une utilisation conforme à la loi qui peut être poursuivie par tout acheteur du bien au propriétaire actuel, sauf pour ce qui est expressément précisé dans les présentes;
   .5 les droits de passage, ou empiètements sur d'autres biens immobiliers ou baux ou tout autre engagement contractuel indiqué dans les présentes sont légalement exécutoires.

   Ces hypothèses ayant été posées, aucune enquête, légale ou autre, n'a été entreprise pour les vérifier sauf pour ce qui est expressément indiqué dans les présentes.

3. L'auteur n'est pas un arpenteur qualifié (et il n'y pas eu d'arpentage légal de la propriété en question). Les croquis, dessins, diagrammes, photographies, etc. ne sont présentés dans ce rapport qu'à titre d'illustration et n'ont aucune validité par eux-mêmes.

4. L'auteur n'est pas qualifié pour donner des conseils en génie. On suppose qu'il n'y a pas de défectuosités patentes ou latentes dans les améliorations apportées au bien, qu'aucun matériau interdit, comme la mousse Urée Formaldéhyde, n'a été utilisé, que la structure est solide et n'a pas besoin de réparations immédiates à moins que cela ne soit mentionné expressément dans ce rapport. Il n'y a pas eu de test du sol, ni des systèmes de chauffage, de plomberie, de climatisation ni de l'électricité ou autre et, aux fins de la présente opinion, ces systèmes sont censés fonctionner normalement.

5. Il n'y a pas eu de démarche auprès du bureau de zonage local, des pompiers, de l'inspecteur des immeubles, du ministère de la Santé ou tout autre organisme de réglementation gouvernemental à moins qu'il soit expressément mentionné dans ce rapport qu'elles ont été faites. La propriété en question doit se conformer aux règlements gouvernementaux, faute de quoi, sa valeur marchande peut en être affectée. Pour s'assurer de la conformité, il pourra être nécessaire de faire d'autres enquêtes.

6. Les données sur le marché ont été tirées, en partie, de documents obtenus au bureau du cadastre ou sont celles citées par la commission immobilière. En plus d'utiliser des documents et des preuves généralement fiables des opérations marchandes, il a fallu également se fier au oui-dire. Sauf pour ce qui est dit dans les présentes, il a été raisonnablement tenté de vérifier tous ces renseignements.

7. Étant donné que les conditions du marché, notamment les facteurs économiques, sociaux et politiques, changent rapidement et parfois sans avertissement, la valeur marchande exprimée à la date de l'évaluation ne peut être utilisée pour évaluer la valeur marchande à une autre date, sauf sur avis de l'évaluateur.

8. La prestation des services rendus dans ce rapport ne comprend pas les frais de préparation pour la comparution en cour ni de la comparution elle-même qui doivent être négociés séparément. Cependant, ni cette restriction ni d'autres conditions restrictives ne visent à limiter l'utilisation susceptible d'être faite de ce rapport, s'il devait servir de preuve dans une poursuite judiciaire. Dans ce cas, il est entendu que c'est l'autorité judiciaire qui décidera de l'utilisation du rapport qui sert le mieux l'administration de la justice.

9. L'évaluateur a pris pour acquis que le bien évalué est libre de toute charge, exception faite du financement hypothécaire normal.

10. La ventilation de l'évaluation totale entre le terrain et les bâtiments s'applique seulement dans le cadre du programme proposé d'utilisation du bien; elle n'est pas valable si l'évaluation est employée à toute autre fin.

11. Les sources extérieures de renseignements citées dans le rapport sont estimées fiables et ont été vérifiées par l'évaluateur au meilleur de sa connaissance, mais l'évaluateur n'engage pas sa responsabilité en la matière.

HYPOTHÈSES CRITIQUES

Exemple :

Utilisation maximale et optimale si l'on suppose une modification du zonage.

ANNEXE 2 Spécimen :
Attestation de l'évaluateur

J'atteste par la présente que :

Je ne possède aucun droit, présent ou prévu, sur l'immeuble décrit aux présentes.

J'ai personnellement inspecté le bien _____.
(date)

Au meilleur de ma connaissance, tous les exposés et tous les renseignements de ce rapport sont véridiques et justes, sous réserve des conditions et conjectures restrictives mentionnées ailleurs dans le rapport.

Aucun fait important n'a été supprimé ni négligé.

Mon évaluation de valeur finale du _____ est _____ $.
(date)

_____ _____
Signature de l'évaluateur (date)

ANNEXE 3 Spécimen :
Terrain vacant (en ville)

Indice n° _____

1. EMPLACEMENT
   (a) Lieu _____ (adresse) _____

   (b) Description officielle _____

   (c) Dimensions :
   Façade _____ Profondeur _____
   Superficie _____
   Configuration
   (s'il est de forme irrégulière, ajouter une esquisse au verso)
   Angle _____ Bloc continu _____
   Topographie _____

   (d) Services utilitaires établis :
   Égout-vanne _____ Eau _____
   Électricité _____ Gaz _____

   (e) Chaussée :
   Asphalte ou gravier _____ Égouts pluviaux et fossés _____
   Largeur _____ Trottoir _____
   Éclairage _____ Bornes d'incendie _____
   Bordure _____

   (f) Bien-fonds adjacent ou opposé (genre)

   (g) Distance par rapport aux :
   Écoles _____ Églises _____
   Magasins locaux _____ Grands magasins _____

2. AMÉNAGEMENTS

3. BÂTIMENTS EXISTANTS (évaluation du coût de démolition)

4. ZONAGE

5. QUARTIER
   (a) Genre _____
   (b) État :
   Se délabrant/bien conservé/s'améliorant/évoluant _____

6. RENSEIGNEMENTS SUR LA VENTE
   Prix de vente _____ Date de la vente _____
   Numéro de l'acte _____ Prix au m^2 _____
   Prix par mètre de façade _____
   Vendeur _____ Acheteur _____

ANNEXE 4 Spécimen :
Maison unifamiliale

Indice n° _____

ADRESSE _____

(PHOTO)

1. RENSEIGNEMENTS SUR LA VENTE
   Prix de vente _____ Date de la vente _____
   Acte no _____
   Vendeur _____ Acheteur _____
   Prix au m^2 _____ Prix par pièce _____

2. DONNÉES SUR L'EMPLACEMENT
   (a) Dimensions :
   façade _____ profondeur _____
   superficie _____
   (b) Configuration :
   régulière ou irrégulière _____
   (c) Angle _____
   (d) Topographie :
   terrain en pente ou non _____
   (e) Aménagement paysager :
   bon/assez bon/passable _____

3. VALEUR ESTIMATIVE DU TERRAIN

4. BÂTIMENTS
   (a) Indications générales :
   style _____ âge _____
   construction _____ dimensions hors tout _____
   aire de plancher brute ____ garage ou abri _____
   (dimensions hors tout) ____ et genre _____
   (b) Finition extérieure _____

(c) Sous-sol :
pleine grandeur/partiel/mi-hauteur _____
pièces aménagées _____
(d) Pièces à l'étage :
nombre _____ chambres _____
(e) Salles de bain :
nombre _____ accessoires _____
accessoires modernes/semi-modernes/anciens _____
(f) Accessoires dans la cuisine :
suffisants/insuffisants _____
appareils modernes/semi-modernes/anciens _____
(g) Autres appareils _____
(h) État général :
intérieur _____ extérieur _____
(i) Observations _____
_____
_____

ANNEXE 5 Spécimen :
La sûreté

Nom et adresse du propriétaire : _____

_____

Emplacement et description officielle : _____

_____

Genre de droit : _____

_____

Nom et adresse de son titulaire : _____

_____

Conditions de la sûreté :
(Joindre une copie du document)

Valeur de la sûreté :

Solde de la créance le _____ _____$***
(Date)*

Plus trois mois d'intérêt
au taux de** _____% _____$

Plus intérêts accumulés
entre _____ et _____ _____$
(Date) (Date)*

TOTAL _____$

_____ _____
Signature de l'évaluateur (Date)

* Date de l'avis de confirmation
** Il s'agit du taux d'intérêt en vigueur aux termes de la garantie
*** Montant qu'on doit utiliser à l'annexe 7

ANNEXE 6 Spécimen :
Valeur des autres droits
(Servitudes foncières, stipulations restrictives etc.)

Nom et adresse du propriétaire : _____

_____

Emplacement et description officielle de la propriété : _____

_____

Nom et adresse du titulaire du droit : _____

_____

But, emplacement et description du droit :
(Joindre une copie du document et un plan ou un croquis)

La valeur du droit en question le _____
(Date)

_____ $

_____ _____
Signature de l'évaluateur (Date)

ANNEXE 7 Spécimen :
L'équité

Nom et adresse du propriétaire : _____

_____

Emplacement et description officielle : _____

_____

Date d'entrée en vigueur : _____

_____

(a) Valeur marchande de l'ensemble d'après son usage le plus rémunérateur et le plus rationnel : _____ $

(b) Valeur marchande de l'ensemble d'après l'usage qui en est fait _____ $

(c) Valeur des autres droits
Annexe _____ $
Annexe _____ $
Annexe _____ $ _____ $

Valeur de l'équité d'après son usage le plus rémunérateur et le plus rationnel (a-c) _____ $

Valeur de l'équité d'après usage présent (b-c) (si différent de l'usage le plus rémunérateur et le plus rationnel) _____ $

_____ _____
Signature de l'évaluateur (Date)

N.B.

Les calculs ci-dessus ne doivent refléter que la valeur marchande de l'équité et n'incluent aucune indemnité.

ANNEXE 8 Spécimen :
Droit de locataire

Nom et adresse du bailleur : _____

_____

Emplacement et description officielle : _____

_____

Nom et adresse du locataire : _____

_____

Termes principaux du bail :
(Joindre une copie du bail)

Valeur du droit de locataire le _____
(Date)

_____ $

_____ _____
Signature de l'évaluateur (Date)

N.B.

Le chiffre ci-dessus ne doit refléter que la valeur marchande du droit de locataire et ne pas inclure d'indemnité.